

Perustelumuistio/MIM

Tontin (AH, 270 k-m²) pitkäaikainen vuokraaminen Helsingin Asumisoikeus Oy:lle valtion korkotukemia asumisoikeusasuntoja varten (Mellunkylä, Kontula, tontti 47293/10)

Soraharjuntie 22, A1147-1365, HEL 2020-011532

Hakemus Helsingin asuntotuotanto pyytää 23.6.2021 lähettämällään hakemuksella, että kaupunki vuokraisi Helsingin Asumisoikeus Oy:lle (Y-tunnus 0912770-2) asuntotontin 47293/10 valtion korkotukemia (pitkä korkotuki) asumisoikeusasuntoja varten 16.9.2021 alkaen.

Myöhemmin on sovittu, että vuokra-aika alkaa 1.10.2021.

Varauspäätös Kaupunginhallitus päätti 5.11.2018 (691 §) varata tontin 47293/10 Asuntotuotannolle asumisoikeusasuntojen suunnittelua varten 31.12.2020 saakka.

Lyhytaikainen vuokraus

Tontit-yksikön päällikkö on päätöksellään 22.12.2020 (405 §) vuokrannut tontin 47293/10 lyhytaikaisesti rakennusluvan hakemista varten ajalle 16.12.2020 – 15.12.2021.

(A1147-1328)

Asemakaava- ja tonttitiedot

Kaupunginvaltuuston 10.6.2009 hyväksymän ja 7.8.2009 voimaan tulleen ensimmäisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 11810 mukaan tontti 47293/10 kuuluu asumista palvelemaan yhteiskäyttöiseen korttelialueeseen (AH). Tontin rakennusoikeus on 250 k-m².

Tontin pinta-ala on 636 m² ja osoite on Soraharjuntie 22. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin 22.4.2020.

Käytetyn rakennusoikeuden määrä / suunnitelmat

Lainvoimaisen rakennusluvan (Lupayksikön 1 viranhaltijoiden päättämä asia 11.2.2021, 67 §) toteutettava asuinrakennusoikeus on yht. 270 k-m², asuinkerrosalan sallittu enimmäismäärä ylittyy 20 m²:llä.

Rakennusluvan mukaan tontin käyttötarkoituksesta poiketaan. Kaupunkiympäristön toimialan aiemman linjauksen mukaisesti alueen AP-pientalotontteja ei velvoiteta rakentamaan asemakaavan edellyttämää

yhteiskäyttöistä yhteistilarakennusta tälle AH-tontille, vaan tähän rakennukseen voidaan sijoittaa yhteistilojen lisäksi myös asuntoja.

Asuntotontit-tiimin päällikkö on 1.9.2021 hyväksynyt vuokra-alueetta koskevat suunnitelmat. Suunnitelmien mukaan asemakaavan mukainen kerrosala (250 k-m²) ylittyy. Maanvuokraa peritään 270 kerroseliömetrin perusteella.

Autopaikat

Hankkeen rakennusluvan edellyttämät velvoiteautopaikat (2 kpl) sijoitetaan vuokra-alueen ulkopuolelle, tontille 47293/11.

Maaperä

Vuokranantaja ilmoittaa, että käytettävissään olevien tietojen perusteella vuokra-alueella ei ole harjoitettu toimintaa, joka olisi voinut aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Alueella on todettu luontaisesti orgaanisista yhdisteistä johtuvaa hajua, joka ei aiheuta terveyshaittaa. Hajuhaittojen ehkäisemiseksi rakennuksen alapohjat tulee tuulettaa koneellisesti ja alapohjarakenteissa tulee noudattaa RT-kortin 81-11099 ”Radonin torjunta” –ohjeita.

Tarkemmin maaperää koskevasta ehdosta päätöksen liitteessä 1 (vuokrasopimusluonnos).

Aiempi käyttö

Vuokra-alueella on sijainnut kytkinkenttä, joka on purettu. Kentän rakennekerroksissa oli tuhkaa, joka poistettiin. Vuokra-alueella saattaa olla rakennusjätettä tai vanhoja perustuksia sekä tuhkaa.

Rakentamiskelpoisuus

Vuokra-alueella on tehty saven pilaristabilointia ja turpeen massastabilointi, mikä tarkoittaa sitä, että kellarin rakentaminen vuokra-alueelle ei käytännössä ole kohtuullisesti toteutettavissa.

Rasitteet ja yhteisjärjestelyt

Vuokra-alueetta koskee tonttien 47291/3, 47293/10 ja 47293/11 välillä laadittu luonnos rasitteenluonteisista oikeuksista. Sopimusluonnoksessa sovitaan mm. kerhotilasta, pesutilasta, autopaikoista, piha-alueista, hulevesien johtamisesta, lumenläjityksestä, kylmistä varastotiloista, lämpimästä irtaimistovarastotilasta, talovarastosta, väestönsuojasta, lämmönjakohuoneesta, sähköpääkeskuksesta, jätepisteestä, maalämpökaivoista ja kattojen aurinkopaneeleista.

Lopullinen allekirjoitettu sopimus tulee toimittaa tontit-yksikölle ja liittää vuokrasopimukseen sopimusehtona noudatettavaksi vuokrasopimuksen yleisen rasite-ehdon mukaisesti (20 §). Mainitun ehdon mukaan vuokralainen on osaltaan velvollinen sopimaan vuokra-alueen ja sitä ympäröivien kiinteistöjen (ml.

kadut ja muut yleiset alueet) tai niille sijaitsevien rakennusten toteuttamisen tai käytön mahdollisesti edellyttämistä rasitteista.

Vuokrausperiaatteet

Kaupunginvaltuusto päätti 16.6.2021 (193 §) vahvistaa mm. tontille 47293/10 vuokrausperiaatteet, joiden mukaan kaupunkiympäristölautakunta oikeutetaan vuokraamaan tontti 31.12.2080 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- asumisoikeusasuntotuotantona toteutettavan tontin 47293/10 vuosivuokra määrätään pitäen perusteena virallisen elinkustannusindeksin ”lokakuu 1951 = 100” pistelukua 100 vastaavana kerrosneliömetrihintana 33 euroa.
- Valtion tukeman asuntotuotannon osalta tontin vuosivuokrasta peritään 80 % siltä ajalta, jona tontille rakennettavien asuintalojen rakentamiseen myönnettyä valtion asuntolainaa on maksamatta tai jona valtio maksaa tontille rakennettavien asuntojen rakentamiseen myönnetyn lainan perusteella korkohyvitystä (korkotukea).
- Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavien asuntojen ulkopuolisten asuntoja palvelevien tilojen osalta ei peritä maanvuokraa.

Kaupunginvaltuuston päätöksen 1.10.1980 (asia 18) mukaisesti asuntotontin vuosivuokra on 4 % sen laskennallisesta hinnasta.

Maanvuokra

Edellä mainituilla perusteilla tontin vuokraushinta määräytyy seuraavasti:

k-m ²	e/k-m ² (ind. 100)	e/k-m ² (ind. 2015)	perusvuosivuokra e (ind. 100)	Alkuvuosivuokra e (ind. 2015)	Alennettu alkuvuosivuokra (- 20 %)
270	33	664,9 5	356,40	7 181,46	5 745,17

$(270 \text{ k-m}^2 \times 33 \text{ e/k-m}^2 \times 4\%) \times 20,15 \times 80 \%$

Kiinteä alkuvuosivuokra (1.1.-31.12) on 5 745,17 euroa, jolloin perittävä vuokra ajalta x.x.2021 – 31.12.2022 (15 kk) on 7 181,46 euroa ($5 745,17 : 12 \times 15$).

- Tontin arvioitu markkinavuokra on noin 8 000 euroa/vuosi
- Tontin perittävä normaali vuosivuokra ilman ns. alkuvuosi- ja ara-alennuksia on noin 7 181,46 euroa/vuosi

Tontin maanvuokraan kohdistuvat seuraavat alennukset:

- ns. ara-alennus, voimassa 1.10.2021 alkaen ja Aran myöntämän korkotukilainaa koskevan päätöksen mukaisesti, arvioitu alennus noin 1 436,29 euroa/vuosi

Tontin vuokraushinta on markkinahintaa alhaisempi ja tämä markkinaehtoisen vuokran ja tontin vuokraushinnan välinen erotus on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta (2012/21/EU, EUVL L7/2012). Markkinahinnan ja vuokraushinnan välinen erotus tulee maksaa takaisin, mikäli tontille rakennetaan muuta kuin valtion tukemaa tuotantoa.

SGEI-tuki on korvausta yleistä taloudellista etua koskevan palvelun toteuttamisesta. Se on markkinaehtoisen vuokran ja ARA-vuokran välinen erotus.

Vuokra-aika

Vuokra-aika alkaa 1.10.2021 ja vuokraus olisi voimassa kaupunginvaltuuston vuokrausperustepäätöksen mukaisesti 31.12.2080 saakka.

Rekisteröinti

Helsingin Asumisoikeus Oy (Y-tunnus 0912770-2) on merkitty kaupparekisteriin 28.10.1992.

Lisäehdot

Muutoin ehdot ovat asemakaavasta ilmeneviä, rahoitus- ja hallintamuotoon liittyviä tai vakioluonteisia.